

# Kártérítés a helyiségbérelési szerződés hibás teljesítése miatt

dr. Farkas Attila

- Tekintsünk meg három példát:
- 1. A rövidáru-kereskedés és varrószerelési tevékenység folytatása érdekében bérbe adott üzlethelyiségben az elektromos hálózat nem megfelelő kialakítása és a karbantartás elmulasztása miatt elektromos tűz keletkezett, amelynek következtében a bérlőnek jelentős mértékű kára merült fel, árukészlete, eszközei megsemmisültek, illetőleg károsodtak (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.515/2011/4.).
- 2. A felek határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződést kötöttek egymással, amelynek alapján az alperes a tulajdonát képező ingatlanban elhelyezkedő üzlethelyiséget bérbe adta a felperesnek. Az épület további helyiségei (számítógépezet, szerviz, műhely, raktár stb.) a tulajdonos alperes használatában maradtak. A felperes az általa bérelt helyiségben fehérneműüzletet működtetett. Az épületben, a számítógépezet szervizhelyiségében tűz keletkezett, amelynek következtében a többi helyiségben, köztük a felperes bérleményében a koromlerakódás és a füst károsodást okozott, a felperes árukészlete tönkrement (Kúria Pfv.III.21.020/2021/8., Jpe.I.60.023/2022/5.)

- 3. A bérbeadó a felek között létrejött helyiségbérelti szerződés alapján a bérlő használatába adott egy az árvízvédelmi védőtávolságon belül, vízügyi szempontból vizes területnek minősülő földrészleten elhelyezkedő áruházipületet a hozzá csatlakozó fedett színnel és nyitott raktárral. Az ingatlant a Mosoni-Dunán levonuló árhullám miatt víz öntötte el, amelynek következtében a bérlő árukészletének egy része tönkrement (Legfelsőbb Bíróság Pfv.XI.20.792/2006/6.).
- Hibásan teljesített-e ezekben az esetekben a bérbeadó? Követelheti-e a bérlő a bérbeadótól a kára megtérítését?

- Ptk. 6:142. § [Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért]
- Aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

- **A kontraktuális felelősség tényállási elemei:**

- 1. Károkozó magatartás – szerződésszegés
- 2. Ok-okozati összefüggés
- 3. Kár
- 4. A kimentés sikertelensége

- A károkozó magatartás
- - alapvetően maga a szerződésszegés
- - egyes esetekben jogszabály külön előírása olyankor is alkalmazni rendeli a kontraktuális felelősség szabályait, amikor a károkozó magatartás nem szerződésszegés {pl. a társasági jogban: a jogi személy képviselőjének felelőssége az alapítókcal szemben a nyilvántartásba vételi kérelem benyújtásának elmulasztásából vagy késedelméből, valamint a hiányos vagy hibás bejelentésből eredő károkért [Ptk. 3:12. § (2) bekezdés] vagy: a vezető tisztségviselő felelőssége amiatt, ha a gazdasági társaság nyilvántartásba vételét jogerősen elutasítják, de az előtársaság az erről való tudomásszerzés után nem fejezi be késedelem nélkül a működését [Ptk. 3:101. § (4) bekezdés]}

- - a szerződési jogban egy utaló szabály ugyancsak a kontraktuális felelősség szabályainak alkalmazását írja elő szerződés hiányában is:
  - a szerződéskötést megelőző együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegésével okozott károkra, ha a szerződés utóbb létrejön [Ptk. 6:62. § (3) bekezdés] – ilyenkor az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegésének a következményei a szerződésszegés keretében vonhatók le
- - előfordul olyan eset ugyanakkor, amikor van szerződéses kapcsolat a felek között, de mégsem a kontraktuális felelősség szabályait kell alkalmazni:
  - - az egészségügyi szolgáltatással összefüggésben keletkezett kárigényekre az Eütv. 244. §-a a deliktuális felelősség szabályainak alkalmazását rendeli (fordított non-cumul)

- - vannak olyan esetek, amikor van szerződéses kapcsolat, de az adott károkozás valamilyen deliktuális felelősségi tényálláshoz is illeszkedik – ilyenkor a non-cumul szabály szerint a kontraktuális felelősség szabályait kell alkalmazni
- A szerződésszegés:
- - bármely szerződéses kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmulasztása, főkötelezettségeké és mellékkötelezettségeké is (Ptk. 6:137. §).



- A főkötelezettségek megszegése:
- - késedelem
- - hibás teljesítés
- - felelős lehetetlenülés
- - a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása
- Mellékkötelezettségek:
- - együttműködési kötelezettség
- - tájékoztatási kötelezettség
- - akadályközlési kötelezettség stb.

- Hibás teljesítés:
- Szabályozási előzmények:
- Az 1928. évi magánjogi törvényjavaslat (Mtj.) a szerződési jog általános szabályai között a hibás teljesítés fogalmát nem határozta meg. Egyes szerződéstípusok különös rendelkezései között, így a vételnél, a vállalkozásnál, a bérletnél találunk szavatossági szabályokat.
- A vétel esetében az Mtj. 1382. §-a előírta, hogy az eladónak szavatolnia kell azért, hogy a dolog hiánymentes, vagyis megvannak a kikötött tulajdonságai és nincs olyan hibája, amely értékét vagy rendeltetésének megfelelő használhatóságát elenyészlteti vagy számbavehetően csökkenti.

- A bérbeadott dolog estében szavatossági hiányról az Mtj. 1485. §-ából kitűnően akkor volt szó, ha valamely kikötött tulajdonsága hiányzik vagy később elenyészik, vagy ha a dolognak az átengedéskor olyan hibája van, amely a szerződés szerű célra használhatatlanná teszi vagy használhatóságát számbavehetően csökkenti, vagy ha ilyen hibája a bérlet ideje alatt áll elő.
- A vállalkozó szavatossági helytállási kötelezettsége pedig az Mtj. 1584. §-a szerint akkor állt be, ha az előállított mű nem felelt meg a kikötött vagy a törvényi kellékeknek. A törvényi kellékekkel az Mtj. 1582. §-ában foglaltakra figyelemmel akkor rendelkezett a mű, ha nem volt olyan hibája, amely értékét vagy rendeltetésének megfelelő használhatóságát elenyészítette vagy csökkentette.

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) XXV. Fejezete mindezekhez képest már a kötelmi jog általános részében nevesítette és szabályozta a hibás teljesítést mint a szerződésszegés egyik esetét, és a 305. § (1) bekezdésében megadta a hibás teljesítés fogalmát is.
- E fogalommeghatározás szerint a kötelezett akkor teljesít hibásan, ha a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak egymással, és a kötelezett által szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződéses vagy a jogszabályban meghatározott tulajdonságoknak.

- A régi Ptk. 305. § (1) bekezdésében szereplő fogalommeghatározás a visszterhes dologszolgáltatásokra modellezett.
- A bírói gyakorlat azonban e szabályt megfelelően alkalmazta minden egyéb szerződéstípus esetében is, így mindenekelőtt a tevékenységi eredményszerződések esetében, mivel az e szerződésekre irányadó különös szabályok között a hibás teljesítésre és jogkövetkezményeire vonatkozó speciális rendelkezések nem szerepeltek.
- A régi Ptk. 311/A. §-ának utaló szabálya a hibás teljesítés jogkövetkezményei tekintetében a hibás teljesítés általános szabályait kifejezetten alkalmazni is rendelte a nem dolog szolgáltatására irányuló szerződésekre. Ez utóbbi szabály azonban alapvetően csak a vállalkozás esetében volt értelmezhető, mert azt is előírta, hogy az alkalmazási körébe tartozó szerződéseknél a kicserélés alatt a munka újbóli elvégzését kell érteni.

- A bérlet szabályozásánál a régi Ptk. – az Mtj. ismertetett szabályozási megoldásához hasonlóan – külön rendelkezett a bérbeadó szavatossági helytállásáról.
- A régi Ptk. 424. § (1) bekezdése – a bérleti szerződésre irányadó különös szabályok között – kimondta, hogy a bérbeadó – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Előírta azt is, hogy erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

- A hibás teljesítés fogalma [Ptk. 6:157. § (1) bekezdés]:
- a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.
- - mindenfajta szerződés esetében irányadó, a gyakorlatban jellemzően a dologszolgáltatásoknál, tevékenységi eredményszerződéseknél, használati kötelemeznél
- - az ingyenes és a visszerhes szerződéseknél is irányadó a fogalommeghatározás (az ingyenes szerződések megszegésének következményeit ugyanakkor külön szabály a Ptk. 6:147. §-a rendezi)
- - valamennyi jogkövetkezmény, tehát a szavatosság, a jótállás, a kártérítés is ehhez a fogalommeghatározáshoz kapcsolódik

- a Ptk. 6:178. § (1) bekezdése a hibás teljesítés különös szabályai, a Ptk. 6:332. §-a pedig a bérletre vonatkozó szabályok között – a szabályozási előzményekhez hasonlóan – külön rendelkezéseket tartalmaz a bérbeadó szavatosságáról.
- A Ptk. 6:178. § (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy a kötelezett a használatra irányuló szerződés (ebbe a körbe tartozik a bérleti szerződés is) teljes tartama alatt a kellékszavatosság szabályainak megfelelő alkalmazásával köteles helytállni azért, hogy a dolog a szerződés szerű használatra alkalmas.
- A Ptk. 6:332. § (1) bekezdése pedig a bérlet szabályai között tartalmilag ugyanezt a rendelkezést ismétli meg, előírva, hogy a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződés szerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.



- A Ptk. 6:157. § (1) bekezdésében szereplő általános fogalom meghatározás egyes elemei hogyan érvényesülnek a bérleti szerződések esetében?
- Ezt a – hibás teljesítés fogalmára vonatkozó általános – szabályt és a bérbeadó szavatosságára vonatkozó speciális előírásokat hogyan kell együttesen értelmezni és alkalmazni, a bérbeadó hibás teljesítése tehát mikor következik be, helytállási kötelezettsége mire terjed ki?

- **A szolgáltatás minőségére vonatkozó követelmények**
- A bérleti szerződés esetében a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó főkötelezettsége a bérlet tárgyát képező dolog időleges használatának átengedése.
- Ez a kötelezettség kettős tartalmú: a bérbeadónak a dolgot a bérlő birtokába kell bocsátania, és a jogviszony fennállása alatt a használatot folyamatosan biztosítania kell.

- **Minőségi követelmények:**
- - maga a szerződés meghatározhatja, pozitív vagy negatív módon egyaránt. A szerződő felek megjelölhetik, hogy a szolgáltatásnak milyen konkrét fizikai, biológiai, műszaki stb. tulajdonságokkal kell rendelkeznie, vagy milyen felhasználási célra kell alkalmasnak lennie. Bérlet esetében például kiköthetik, hogy a bérleménynek műszakilag alkalmasnak kell lennie arra, hogy ott a bérlő kereskedelmi üzletet nyithasson. Az ugyanakkor nem tartozhat a bérlemény minőségi kellei közé, hogy a bérlő a bérleményben általa folytatni kívánt tevékenységhez a szükséges hatósági engedélyeket is megkapja; ezért a bérbeadó nyilvánvalóan nem szavatolhat. A szerződéses minőségi kellek meghatározása bekövetkezhet negatív módon is, úgy, hogy a felek a szerződésben azt rögzítik, hogy a szolgáltatás mentes valamely konkrét hibáktól, negatív tulajdonságoktól. A lakásbérleti szerződés bérbeadója például szavatolhat azért, hogy az általa bérbe adott lakás poloskamentes.

- - különös jogszabályi előírások meghatározhatják az adott szolgáltatás minőségét (ha kógens a különös jogszabály, ez a kötelező minőségi mérce, ha diszpozitív, a felek eltérő megállapodásának hiányában irányadó – a szabványok esetében ugyanez a helyzet)
- A bérlet esetében a Ptk.-nak a hibás teljesítés különös szabályai között található 6:178. § (1) bekezdése, valamint a bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezések között elhelyezkedő 6:332. § (1) bekezdése előírják, hogy a bérelt dolognak a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmasnak kell lennie, és meg kell felelnie a szerződés előírásainak.
- Ezek a szabályok azonban a bérlet tárgyának minőségével kapcsolatban nem határoznak meg speciális zsinórmértéket, külön minőségi követelményeket, hanem e vonatkozásban a szerződéses követelményekre mint minőségi mércére utalnak vissza. A Ptk. 6:178. § (1) bekezdése és 6:332. § (1) bekezdése tehát nem törvényes minőségi kellekeket ír elő, hanem tartalmuk alapján valójában a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésében foglalt általános szabálynak a bérletre való konkretizálását jelentik.

- - a Ptk. 6:123. § (1) bekezdésének általános követelménye: alkalmas legyen a rendeltetése szerinti, az ilyen szolgáltatások esetén szokásos cél betöltésére, rendelkeznie kell az azonos szolgáltatások szokásos elvárható minőségével. Bérleti szerződések esetében ez az általános követelmény a bérlet tárgyának a bérleti célra való rendeltetésszerű alkalmasságát jelenti.
- - a járulékos kötelezettségek (használati útmutató, kísérő okmány átadása) teljesítésének elmulasztása is eredményezhet hibás teljesítést, ha maga a szolgáltatás nem minőséghibás

- A hibás teljesítés szempontjából releváns időpont: a teljesítés időpontja.
- A bérlet esetében a bérbeadó alapvető szerződéses kötelezettsége a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése értelmében kettős tartalmú: egyrészt a dolgot a bérlő birtokába kell bocsátania, másrészt a jogviszony fennállása alatt a használatot folyamatosan biztosítania kell. A bérbeadót tehát a bérleti szerződés alapján folyamatos szolgáltatási kötelezettség terheli. Ebből viszont az is következik, hogy a bérlet tárgyára vonatkozó minőségi követelményeknek a szerződéses kapcsolat során szintén folyamatosan, mindvégig érvényesülniük kell. A bérlet tárgyát képező dolognak tehát nem csupán egy konkrét időpontban, az átadáskor, hanem a jogviszony egész ideje alatt meg kell felelnie a szerződés előírásainak, és alkalmasnak kell lennie a szerződésszerű használatra.

- Ez azt is jelenti, hogy a bérleti szerződés esetében a hibás teljesítés megítélése során nemcsak a bérlemény birtokba bocsátása időpontjának, hanem a jogviszony teljes időtartamának jelentősége van.
- A bérlet sajátossága tehát – a dologszolgáltatásra irányuló vagy a tevékenységi eredményszerződésektől eltérően, amelyek esetében a teljesítés egy adott időpontban következik be, és erre az időpontra vetítetten kell vizsgálni a szolgáltatás minőségi megfelelését – e vonatkozásban az, hogy a hibás teljesítés nemcsak akkor következhet be, ha a bérlet tárgyát képező dolog a bérlő részére történő átadásakor nem rendelkezik a bérleti szerződésben vagy valamely jogszabályban előírt minőségi követelményekkel, hanem akkor is, ha ezeknek a követelményeknek a bérleti szerződés fennállása alatt bármikor nem felel meg, a szerződészerű használatra nem alkalmas.

- Ezt juttatja valójában kifejezésre a Ptk. 6:178. § (1) bekezdése és 6:332. § (1) bekezdése is, a bérbeadó szavatossági helytállása alatt azt értve, hogy a bérlemény átadáskor megvolt hibái és a később, a jogviszony fennállása alatt felmerülő okból jelentkező, a használhatóságot érintő hibák miatt a következményeket a bérbeadónak kell viselnie. Ez a helytállási kötelezettség lényegesen eltér a például az adásvételi szerződés eladóját terhelő szavatossági helytállástól. A bérbeadónak ugyanis nemcsak azokért a hibákért kell helytállnia, amelyek oka a bérlet tárgyának átadásakor már fennállt, hanem azokért is, amelyek oka utóbb, a használat során keletkezett.
- A bérlet esetében a teljesítés és a szavatossági helytállás valójában összeolvad, amit a bérletnél szavatosságnak nevezünk, valójában inkább teljesítési kötelezettség, nem annyira szavatosság (Ujlaki Miklós).



- **A minőséghiba lehetséges okai és azok megítélése**
- A hibás teljesítés megítélése során az, hogy a szolgáltatás a teljesítéskor milyen okból, a kötelezett hibájából vagy külső, objektív okokból nem felel meg a szerződéses és törvényes követelményeknek, a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése értelmében közömbös. A hibás teljesítés ugyanis akkor is bekövetkezhet, ha a szolgáltatás teljesítéskori minőséghibáját a kötelezeten kívül álló okok idézték elő.

- A bérlet esetében a bérbeadót – a már említettek szerint – folyamatos szolgáltatási kötelezettség, a használat folyamatos szolgáltatása terheli, amelynek keretében a jogviszony fennállása alatt mindvégig biztosítani kell a bérlet tárgyát képező dolog szerződésszerű állapotát és szerződésszerű használatra való alkalmasságát. A bérlet tárgya a szerződéses kapcsolat tartama alatt többféle okból is meghibásodhat: saját tulajdonságainak, összetevőinek a nem megfelelő kivitelezésből, elkészítésből vagy anyaghibából, anyagfáradásból eredő meghibásodásai, illetve negatív külső körülmények, behatások egyaránt előidézhetnek minőséghibát, vagy ezek a körülmények egyébként korlátozhatják, illetőleg kizárhatják használhatóságát.
- E hibák jelentkezése minden esetben a bérbeadó hibás teljesítését jelenti-e, a bérbeadó tehát a bérleménynek a bérleti szerződés tartama alatt bármely okból bekövetkező meghibásodásáért helytállni tartozik-e?

- A bírói gyakorlatban nem vitás, hogy a bérbeadónak a bérlet tárgyát képező dolog saját nem megfelelő belső tulajdonságaiból, kivitelezési vagy anyaghibáiból, illetőleg a bérbeadó érdekkörébe tartozó egyéb okokból bekövetkező hibáiért helyt kell állnia.
- Annak megítélésében azonban, hogy amikor az egyébként megfelelő állapotú, a szerződéses tulajdonságokkal rendelkező bérlemény használhatóságát a bérbeadó hibáján kívül álló külső behatás korlátozza vagy zárja ki, a hibás teljesítés bekövetkezik-e, a bírói gyakorlat nem egységes:
  - - a bérlemény, egy üzletközpont egyik üzlethelyiségében működő bútorüzlet azért vált használhatatlanná, mert egy az épületben lévő másik üzletben tűz ütött ki, és a kiáradó füsttől a bérleményben lévő bútorok szennyeződtek, illetőleg a tűz oltása során a felhasznált oltóanyagtól tönkrementek, a Kúria megállapította a bérbeadó hibás teljesítését (Kúria Pfv.V.21.534/2015/6.)
  - - a szomszédos ingatlanon jelentkező tűz áttért a bérleményre, és ennek következtében a bérleményben lévő árukészlet leégett, a Legfelsőbb Bíróság úgy foglalt állást, hogy nem történt hibás teljesítés. A tűz ugyanis nem a bérleményben keletkezett, maga a bérlemény pedig szerződésszerű használatra alkalmas állapotban volt (Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.21.225/2006/4.)

- Az ismertetett ellentétes tartalmú döntések két eltérő felfogást jelenítenek meg. Az egyik szerint a hibás teljesítés csak akkor következik be, ha a bérlemény a bérbeadó saját hibájából vagy egyéb belső okból hibásodik meg, saját nem megfelelő tulajdonságai korlátozzák vagy zárják ki a bérlemény használhatóságát. A másik felfogás szerint bármely okból hibásodik is meg a bérelt dolog, vagy korlátozódik, illetve szűnik meg a használhatósága, a hibás teljesítés bekövetkezése általában megállapítható.
- A régi magyar joggyakorlat az elsőként ismertetett kúriai döntéssel állt összhangban. A Budapesti Királyi Tábla egy ügyben azon tényállás alapján, amikor a szomszéd tulajdonos lebontotta a házát, a bontás következtében pedig megrepedt a bérlemény alapja, kimondta, hogy a bérbeadót a lakás használható állapotban való fenntartása iránti kötelezettsége és ebből folyó kártérítési kötelezettsége alól nem menti fel az a körülmény, hogy a lakás használhatatlanságát nem ő, hanem a szomszéd tulajdonos által eszközölt házlebontás okozta (A Jogtudományi Közlöny Döntvénytára. Negyedik folyam, IV. 97.).

- Az az alaptétel, hogy a hibás teljesítés megítélése során nincs jogi jelentősége annak, hogy a szolgáltatás a teljesítéskor milyen okból, a kötelezett hibájából vagy külső, objektív okokból nem felel meg a szerződéses és törvényes követelményeknek, a bérlet esetében is megfelelően irányadó.
- A bérbeadó hibás teljesítése tehát általában megállapítható, ha a bérlemény a bérlő részére történő átadásakor, illetve a jogviszony tartama alatt bármikor akár a bérbeadó hibájából, akár rajta kívül álló egyéb okból, ideértve a vis maior előidézte hibákat, hiányosságokat is, nem rendelkezik a szerződéses és jogszabályi kellékekkel, illetve a szerződésszerű használatra nem alkalmas.
- A bérbeadó kötelessége ugyanis nemcsak az, hogy a bérlet tárgyát képező dolgot a szerződés előírásainak megfelelő állapotban átadja a bérlő részére, majd a jogviszony fennállása alatt fenntartsa a dolog szerződésszerű állapotát, hanem az is, hogy gondoskodjék arról, a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlőt külső körülmények ne akadályozzák a bérlemény szerződésszerű, zavartalan használatában. A külső harmadik személyek használatot zavaró magatartása, illetve az, ha vis maior, hatósági intézkedés vagy bármely más külső körülmény miatt a bérlő nem tudja a bérleményt részben vagy egészben szerződésszerűen használni, mindezekre figyelemmel a bérbeadó terhére esik.

- E főszabály alól a külső behatások okozta meghibásodások közül csak az eset képez kivételt, ha magának a bérlőnek a rendeltetésellenes használata idézi elő azt, hogy a bérelt dolog nem felel meg a bérleti szerződés előírásainak vagy nem alkalmas a szerződésszerű használatra. Ilyenkor a rendeltetésellenes használatból eredő kárt a bérlőnek kell viselnie, a bérlő magatartása azonban nem csupán a kártérítési felelősség alakulása körében értékelendő, hanem kizárja az érintett hibák körében a bérbeadó hibás teljesítésének megállapítását is.
- A hibás teljesítés megállapítására alapot adó hibák köre, a bérbeadó szavatossági helytállásának terjedelme a bérlet esetében is a kárveszélyviselés szabályaival áll összhangban. A bérlemény károsodásának kockázatát ugyanis főszabály szerint a bérleti jogviszony fennállása alatt is a tulajdonos bérbeadónak kell viselnie, a kárveszély a használat időleges átengedésével nem száll át a bérlőre. E vonatkozásban csak azok a károk jelentenek kivételt, amelyeket a bérleti szerződés vagy jogszabály előírása alapján a bérlőnek kell viselnie, valamint a bérlő szerződésellenes használata okozta károk. Ez utóbbi két esetkörbe tartozó meghibásodások miatt a bérbeadó hibás teljesítésének megállapítására sem kerülhet sor, az egyéb, a bérlemény átadásakor már fennállt, illetve a használat alatt keletkező bármely okból felmerülő hibák viszont a hibás teljesítés megállapítását eredményezhetik.

- **A hiba szerződéskötés kori ismerete vagy felismerhetősége**
- A hiba szerződéskötés kori ismeretét az Mtj. és a régi Ptk. is a szavatossági helytállás alóli mentesülési okként szabályozta. A bérleti szerződések tekintetében az Mtj. 1489. §-a úgy rendelkezett, hogy abban az esetben, ha a bérlő a bérelt dolog hiányosságát a szerződés megkötésekor ismerte, őt a bérbeadó szavatosságán alapuló jogok nem illetik meg, hacsak a bérbeadó a hiány elhárítására kötelezettséget nem vállalt. Olyan hiány miatt pedig, amely a bérlő előtt az ő súlyos gondatlansága következtében maradt ismeretlen, a bérbeadó csak akkor tartozott szavatossággal, ha a kikötött tulajdonság hiányzott, vagy ha a bérbeadó a dolog hibátlanságáért jótállott vagy hibát a bérlő előtt csalárdul elhallgatta. Kivételt képeztek e szabály alól a lakás vagy emberi tartózkodás céljára szolgáló más helyiségekre létrejött bérleti szerződések. Ha ugyanis a lakás vagy az emberi tartózkodás céljára szolgáló más helyiség olyan állapotban volt, hogy használata az egészséget jelentősen veszélyeztette, a bérlő a bérletet az Mtj. 1491. §-a értelmében bármikor azonnali hatállyal felmondhatta, tekintet nélkül arra, hogy az egészséget jelentősen veszélyeztető helyzetről a szerződés megkötésekor tudott-e.

- A régi Ptk. 305. § (1) bekezdésének 2003. június 31-ig hatályban volt szabályai alapján a kötelezett mentesülhetett a szavatossági helytállás alól, ha bizonyította, hogy a jogosult a szerződés tárgyát képező dolog hibáját a szerződéskötéskor ténylegesen ismerte. A 2003. július 1-től hatályos szabályozás pedig a hibának a jogosult által történő szerződéskötéskori felismerése vagy felismerhetősége esetében tette lehetővé a kötelezett szavatosság alóli mentesülését.
- A bírói gyakorlat ugyanakkor a hiba szerződéskötéskori ismeretét, illetve felismerhetőségét a régi Ptk. 305. § (1) bekezdése második mondatának megfogalmazása ellenére ténylegesen – különösen a 2003. július 1-én hatályba lépett Ptk. módosítást követően – már a régi Ptk. alkalmazása során sem a kellékszavatosság alóli mentesülési okként, hanem a hibás teljesítés fogalmi körébe tartozó kérdésként kezelte, úgy tekintve, hogy ha a jogosult a szolgáltatás fogyatékoságának ismeretében köt szerződést, vagy a hibát, hiányosságot a szerződéskötéskor ismernie kellett, azt jelenti, hogy a felek szerződési akarata ténylegesen az adott fogyatékosággal rendelkező szolgáltatás nyújtására irányult. Ezért ilyen esetben a kötelezett a fogyatékos dolog szolgáltatásával nem hibásan, hanem éppen a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesít [1/2012. (VI.21.) PK vélemény 2. pont].



- Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének második mondata e jogértelmezéssel összhangban már a hibás teljesítés fogalmának meghatározása körében tételes szabályként rögzíti, hogy nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.
- Ismert hiba: amiről a jogosult ténylegesen tud.
- Felismerhető hiba:
  - - nyílt hiba
  - - amit a jogosultnak a kapott tájékoztatás vagy a nyílt hibák, a dolog tulajdonságai alapján fel kell ismernie (megvizsgálási kötelezettség nincs, de a kellő körültekintés követelménye érvényesül)

- A Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének második mondata a bérleti szerződés hibás teljesítésének megítélése során is irányadó. Nem lehet szó tehát hibás teljesítésről, ha a bérlő a bérlemény hibáját a szerződéskötéskor ismerte vagy felismerhette.
- Kizárja-e a hibás teljesítés megállapítását az is, ha a bérlőnek a szerződéskötéskor a rendelkezésére álló információk alapján valamely, a bérelt dolog használhatóságát korlátozó vagy kizáró külső körülmény későbbi, a használat tartama alatt történő bekövetkezését alappal számításba kellett vennie?
- Véleményem szerint igen, ha ugyanis a bérlő ilyen zavaró körülmény várható bekövetkezésének tudatában kötött szerződést, szerződési akarata az adott zavaró hatás miatt korlátozottan használható dolog bérletére irányult, hibás teljesítésről tehát e zavaró körülménnyel összefüggésben nem lehet beszélni, Természetesen e körben kizárólag azok a külső zavaró tényezők jöhetnek szóba, amelyek későbbi bekövetkezésére a bérlő a részére adott tájékoztatás és az egyéb körülmények alapján valóban megalapozottan számíthatott.

- A Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondatának általános szabálya alól – a Ptk. 6:152. §-ának az egészséget károsító szerződésszegésért való felelősség korlátozását vagy kizárását tiltó rendelkezésével összhangban – a bérleti szerződés esetében csak a Ptk. 6:332. § (3) bekezdése fogalmaz meg kivételt. E jogszabályi rendelkezés szerint ugyanis a lakás vagy emberi tartózkodás céljára szolgáló más helyiség bérletére létrejött szerződések esetében, ha ezek a helyiségek olyan állapotban vannak, hogy használatuk az egészséget veszélyezteti, a bérlő a szerződést akkor is felmondhatja, ha erről a tényről a szerződés megkötésekor vagy a dolog birtokbavételének időpontjában tudott vagy tudnia kellett. Erről a jogról a bérlő érvényesen nem mondhat le. Mindezek azt jelentik, hogy a hiba ismerete vagy felismerhetősége a hibás teljesítés megállapítását ilyen esetben nem zárja ki, a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének második mondatában megfogalmazott általános szabály ilyenkor nem érvényesül.
- A Ptk. 6:332. § (3) bekezdésének szabályozási előzménye az Mtj. 1491. §-a. Megjegyzendő, hogy az Mtj. megalkotását megelőzően a bírói gyakorlat ebben a kérdésben a bérlőre nézve szigorúbban alakult. Egy 1912-ben hozott jogerős ítélet ugyanis úgy fogalmazott, hogy aki a bérleményt rozzant állapotának tudatában és olyan kikötéssel bérelte ki, hogy a bérbeadótól a bérlemény hibáinak kijavítását nem fogja követelni, a hibák miatt a bérbeadóval szemben utóbb nem léphet fel (Magánjogi Döntvénytár VI. 216.).

- A példának választott esetekben történt-e hibás teljesítés?
- - Ha a bérbevett üzlethelyiségben a helyiség elektromos rendszerének kivitelezési hibája, illetve a karbantartás elmaradása miatt keletkezik tűz, a hibás teljesítés egyértelmű, tipikus esetről van szó. Miután a bérleti jogviszony sajátosságából eredően a bérlet tárgyának nem csupán a birtokba adás időpontjában, hanem a jogviszony teljes fennállása alatt a szerződés szerű használatra alkalmas állapotban kell lennie, a hibás teljesítés akkor is bekövetkezik, ha az eredetileg megfelelően működő elektromos vezetékes rendszer a szerződés fennállása alatt hibásodik meg.
- - A szomszédos üzlethelyiségben keletkezett tűz következtében használhatatlanná vált fehérneműüzlet esetében maga a bérlemény rendelkezett a szerződéses műszaki tulajdonságokkal, saját belső jellemzői a szerződés szerű használhatóságot nem érintették, kizárólag egy külső körülmény, a tűzeset tette használhatatlanná. A hibás teljesítés megítélése során azonban nincs jogi jelentősége annak, hogy a szolgáltatás a teljesítéskor milyen okból, a kötelezett hibájából, vagy külső, objektív okokból nem felel meg a szerződéses és törvényes követelményeknek. A bérbeadó hibás teljesítése tehát általában megállapítható, ha a bérlemény a bérlő részére történő átadásakor, illetve a jogviszony tartama alatt bármikor, bármely okból – ideértve a vis maior előidézte hibákat, hiányosságokat is – meghibásodik, használhatósága csökken vagy használhatatlanná válik.

- - A Mosoni-Dunán levonuló árhullám által elárasztott üzlethelyiség esetében maga a bérlemény szintén rendelkezett a szerződéses műszaki tulajdonságokkal, saját belső jellemzői a szerződésszerű használhatóságot nem érintették, azt kizárólag egy külső körülmény, a folyó áradása befolyásolta, a bérleményt az árvíz tette használhatatlanná. A hibás teljesítés megítélése során azonban nincs jogi jelentősége annak, hogy a szolgáltatás a teljesítéskor milyen okból, a kötelezett hibájából, vagy külső, objektív okokból nem felel meg a szerződéses és törvényes követelményeknek.
- A hiba, illetve a használhatóságot befolyásoló lehetséges körülmények jelentkezésének ismerete vagy felismerhetősége azonban ilyen esetben is kizárja a hibás teljesítés bekövetkezését. A példában szereplő tényállásra vetítve ez azt jelenti, hogy abban az esetben, ha a bérbevett üzlethelyiség ártérben helyezkedik el vagy olyan egyéb területen található, amelyet a folyó kiáradása érinteni vagy veszélyeztetni szokott, és erről a bérlő a szerződéskötéskor tudott vagy tudnia kellett, hibás teljesítésről nem lehet szó. A bérlőnek ugyanis ilyenkor a szerződéskötéskor számításba kell vennie azt, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt az árvíz a bérleményt előnthatja, károsíthatja. Ha tehát ezek a feltételek fennállnak, a bérbeadónak a bérleményben a Mosoni-Duna áradása folytán jelentkezett károsodás következményeiért nem kell helytállnia. Egyébként a bérbeadó hibás teljesítése megállapítható.

- A hibás teljesítés jogkövetkezményeként
- Kártérítés:
- - három szinten szabályozza az új Ptk.:
  - - a visszterhes szerződés hibás teljesítése miatt a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett kár (tapadókárr) megtérítése iránti igény érvényesítésének speciális feltételeit és határidejét a hibás teljesítésre vonatkozó szabályok között (Ptk. 6:174. §)
  - - egyebekben a kontraktuális felelősség általános szabályai
  - - az ez utóbbinál található utaló szabályok alapján a deliktuális felelősség szabályai

- - a kártérítés a hibás teljesítés egyik önálló jogkövetkezménye
- - nem feltétlen helytállás, hanem kimentésnek van helye a felelősség alól a Ptk. 6:142. §-ában szabályozott általános feltételek szerint
- - a hibás teljesítés miatt a jogosultnak többféle kára lehet:
  - - maga a szolgáltatás lehet hibás (tapadókár)
  - - egyéb vagyontárgyai károsodhatnak, jövedelemtől, haszontól eshet el, stb. (következménykárok)
- - a jogosult mind a tapadókár, mind a következménykárok megtérítését kérheti a kötelezettől

- A kimentés három feltétele:
  - a szerződésszegést
  - - a kötelezett ellenőrzési körén kívül eső,
  - - a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta,
  - - és nem volt elvárható, hogy a kötelezett e körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.
- 
- A három feltételnek együttesen kell fennállnia, a bizonyítási érdek a kötelezetté.



- Az ellenőrzési körön kívül eső körülmény
- Ellenőrzési körön kívülnek az a külső, tehát a kötelezett tevékenységi, működési körén kívül eső körülmény minősül, amelyet a kötelezett nem tud befolyásolni, amelyre nem tud hatást gyakorolni. Alapvetően tehát a külső vis maior esetei tartoznak ebbe a körbe.
- - az első példa: A bérbevett üzlethelyiségben a helyiség elektromos rendszerének kivitelezési hibája, illetve a karbantartás elmaradása miatt keletkezik tűz – ellenőrzési körbe tartozik, nem mentesülhet
- - a második példa: A szomszédos, a bérbeadó tulajdonában lévő üzlethelyiségben keletkezett tűz következtében használhatatlanná vált fehérneműüzlet esete – ellenőrzési körbe tartozik, nem mentesülhet
- - a harmadik példa: A Mosoni-Dunán levonuló árhullám – ellenőrzési körön kívül esik

- A szerződéskötéskor előre nem látható körülmény
- Az a kötelezett saját ellenőrzési körén kívül felmerülő, a szerződésszerű teljesítést akadályozó körülmény, amelyet egy a kötelezett helyzetében lévő, észszerűen eljáró személy az adott körülmények között a szerződéskötés időpontjában nem látott, illetve nem is láthatott előre.
- - a harmadik példa: A Mosoni-Dunán levonuló árhullám által elárasztott ártéri bérlemény – előrelátható, ha van hibás teljesítés, a bérbeadó nem mentesülhet

- A KÁRTÉRÍTÉS MÉRTÉKE [Ptk. 6:143. § (1)-(3) bekezdések]
- - a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt (tapadó kár) teljes egészében meg kell téríteni,
- - a jogosult vagyonában a nem szándékos szerződésszegés következményeként keletkezett egyéb károk (következménykárok) és az elmaradt vagyoni előny megtérítésének határát képezi az előreláthatósági korlát, vagyis ezeket a károkat csak olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt.
- - szándékos szerződésszegés esetén a kötelezett teljes kártérítéssel tartozik, vagyis a jogosult tapadó kárát és következménykárait is teljes egészében meg kell térítenie.

- Következménykár
- A következménykár a jogosult egyéb, a szerződéses szolgáltatás tárgyán kívül eső vagyonában a szerződésszegés folytán bekövetkező érdeksérelem. A szerződésszegés által megindított oksági folyamat következtében sérülhet az emberi élet, a testi épség, az egészség, károsodhatnak a jogosult más vagyontárgyai és a jogosult eleshet attól a vagyoni előnytől is, amelyet szerződésszerű teljesítés esetében elérhetett volna. A szerződésszegés folytán tehát személyi károk, dologi károk és elmaradt haszon jellegű károk is bekövetkezhetnek.
- A példákban szereplő károk (a bérleményben lévő árukészlet) következménykárok, előreláthatók.

- Köszönöm a figyelmet!